Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário 0010418-19.2016.5.15.0058

Tramitação Preferencial

- Idoso
- Idoso acima de 80 Anos

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 22/03/2016
Valor da causa: R$ 390.850,50

Partes:
AUTOR: ARMANDO DE SOUZA
ADVOGADO: FLAVIO ROGERIO DE OLIVEIRA
RÉU: RICARDO PAGANELLI & CIA LTDA - EPP
ADVOGADO: CARLOS LUIZ GALVAO MOURA JUNIOR
RÉU: WANDERLEY PAGANELLI - EPP
ADVOGADO: CARLOS LUIZ GALVAO MOURA JUNIOR
RÉU: GRYCAMP TRANSPORTES LTDA
ADVOGADO: ALLAN MARCEL PAISANI
RÉU: PETROLOG TRANSPORTES LTDA

ADVOGADO: NATALY MARINHO DE SOUZA
ADVOGADO: JAMERSON LUIS DE PAULA JUNIOR
RÉU: WANDERLEY PAGANELLI
PERITO: SANDRA PEREIRA PIMENTA GARCIA
CUSTOS LEGIS: UNIÃO FEDERAL (PGF)
LEILOEIRO: ROMUALDO PANDOLFO

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE BEBEDOURO-SP
Rua Dr. Oscar Werneck, 634, Centro, Bebedouro-SP
Telefone: (17) 3342 6210 – CEP: 14701-120

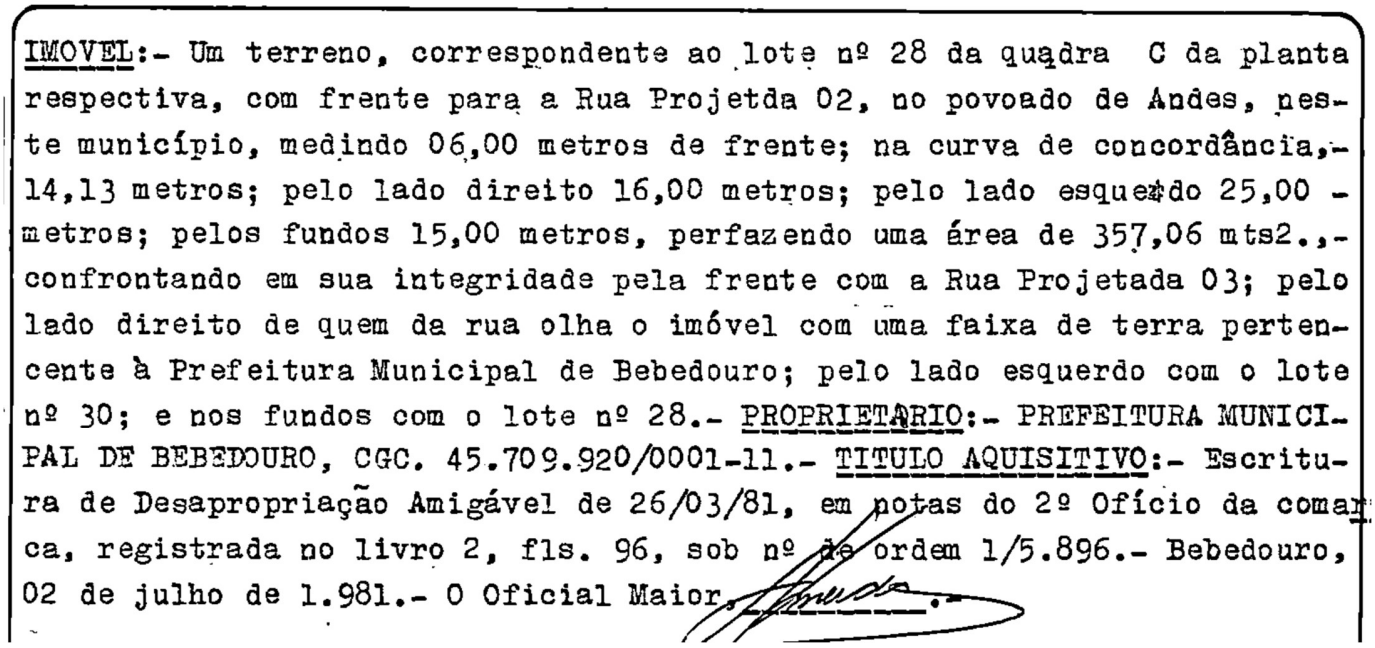
AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Autos n. 0010418-19.2016.5.15.0058
Exequente: ARMANDO DE SOUZA
Executado: RICARDO PAGANELLI & CIA LTDA-EPP E OUTROS(4)
Local da diligência: Rua José Lombardo, n.07, Povoado de Andes – Bebedouro/SP.
Data da diligência: 01/10/2024.

AVALIAÇÃO - CRITÉRIOS CONSIDERADOS.

O objeto do presente trabalho é a avaliação de 100,00% do imóvel matriculado sob **n.6066 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bebedouro/SP.**

Descrição do imóvel:



IMOVEL:- Um terreno, correspondente ao lote nº 28 da quadra C da planta respectiva, com frente para a Rua Projetda 02, no povoado de Andes, neste município, medindo 06,00 metros de frente; na curva de concordância,- 14,13 metros; pelo lado direito 16,00 metros; pelo lado esquerdo 25,00 - metros; pelos fundos 15,00 metros, perfazendo uma área de 357,06 mts2.,- confrontando em sua integridade pela frente com a Rua Projetada 03; pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com uma faixa de terra pertencente à Prefeitura Municipal de Bebedouro; pelo lado esquerdo com o lote nº 30; e nos fundos com o lote nº 28.- PROPRIETARIO:- PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, CGC. 45.709.920/0001-11.- TITULO AQUISITIVO:- Escritura de Desapropriação Amigável de 26/03/81, em notas do 2º Ofício da comarca, registrada no livro 2, fls. 96, sob nº de ordem 1/5.896.- Bebedouro, 02 de julho de 1.981.- O Oficial Maior.

O imóvel está cadastrado no Município de Bebedouro/SP sob n.70000112600.
Proprietário: WANDERLEY PAGANELLI (R.04/6066)

Na definição apresentada no item 3.1.5 da ABNT NBR 14.653-1:2019 a avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.

Portanto, para a avaliação do imóvel foram considerados os seguintes critérios:

1. O fato de que a presente execução é forçada, ou seja, a alienação judicial é compulsória, devendo ser realizada em prazo menor que o prazo médio de absorção pelo mercado.
2. O aproveitamento eficiente do bem, ou seja, aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente (item 3.1 da ABNT NBR 14.653-2. Avaliação de

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

bens. Parte 2: Imóveis urbanos).

3. As condições vigentes no local em que se situa o bem e que são capazes de influenciar o valor de mercado do imóvel, que é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntaria e conscientemente um bem, numa data de referência (item 3.1.47 da ABNT NBR 14.653-1:2019).
4. O estado de conservação do imóvel e das benfeitorias e seus reflexos sobre a depreciação do bem decorrentes de eventual decrepitude, deterioração, mutilação ou obsoletismo (itens 3.1.14 e subitens da ABNT NBR 14653-1:2019).
5. A localização do imóvel.
6. O valor de mercado praticado no Povoado de Andes – Bebedouro/SP.

MÉTODO UTILIZADO.

A avaliação será realizada segundo o método evolutivo, através do qual se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Portanto, a avaliação será feita em duas etapas distintas: uma para se apurar o valor de mercado do terreno e outra para se apurar o valor das benfeitorias.
O conceito de valor de mercado encontra-se no item 3.1.47 da ABNT NBR 14653-1:2019, qual seja, quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente.
Esclareço, então, que a definição do valor de um bem não é uma ciência exata, mas é o resultado obtido através da aplicação de uma metodologia específica.

Em relação às benfeitorias, será calculado seu custo de reedição. Sobre o valor das benfeitorias serão aplicados os fatores de depreciação.
Por fim, o valor do terreno será somado ao valor das benfeitorias. Esse método é previsto no item 7.2.3 da NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais).

O valor final do imóvel penhorado decorre do resultado da seguinte fórmula:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor do imóvel
V_T = Valor do terreno
V_B = Valor das benfeitorias

1. O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, ou seja, o valor de mercado do terreno será identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (item 7.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2019).
2. As benfeitorias serão avaliadas pelo método da quantificação do custo de reprodução, tomando-se como referência o custo unitário básico da construção civil no Estado de São Paulo - CUB por metro quadrado.
3. O método de custo de reprodução é um método de análise de avaliação baseado na premissa de que um comprador bem informado não pagaria mais do que o custo de produzir uma propriedade substituta, com a mesma utilidade que aquela que está comprando. Essa definição é apresentada pelo Eng. Alberto Lélio Moreira (Princípios de engenharia de avaliações. 5. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2001, p.75).
4. Do valor total do custo de reprodução das benfeitorias será destacada a parcela não depreciável, que será calculada de acordo com o percentual do valor residual aplicado.
   Sobre a **parcela depreciável** do custo de reprodução das benfeitorias será aplicado o fator de depreciação por decrepitude, ou seja, o desgaste de suas partes constitutivas em consequência de seu envelhecimento natural em condições normais de utilização e manutenção (item 3.1.14.1 da ABNT NBR 14.653-1:2019).
   O fator de depreciação direto específico será calculado através do método Ross-Heidecke, levando-se em consideração três variáveis:
   1) vida referencial da obra;
   2) idade da edificação; e
   3) estado de conservação.
   A tabela de tempo de vida útil e respectivo valor residual será anexada ao trabalho.
5. Ao final, o valor do terreno será somado ao valor das benfeitorias.

PLANILHAS E TABELAS UTILIZADAS PARA OS CÁLCULOS

PRIMEIRA ETAPA: AVALIAÇÃO DO TERRENO

O terreno do imóvel possui formato irregular e área de **357,06** metros quadrados.

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

O terreno será avaliado de acordo com a vocação do imóvel. A localização do imóvel pode ser classificada como boa para imóvel residencial.

Para a avaliação do imóvel foi considerada a sua vocação (item 3.81 da ABNT NBR 14653-2).

Valor do metro quadrado	*R$366,00*
Área do terreno (em metros quadrados)	357,06
Valor do terreno	***R$130.683,96***

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

SEGUNDA ETAPA: AVALIAÇÃO DO PRÉDIO E BENFEITORIAS

CONSTATAÇÃO DA BENFEITORIA IMÓVEL:

Foi edificado sobre o terreno um prédio residencial, de padrão normal, edificado em alvenaria, coberto com telhas, contendo vários cômodos, com garagem. Referida edificação se encontra em estado regular de conservação.

A edificação tem **277,05 metros quadrados**, conforme informação contida no cadastro de IPTU (doc. anexo).

Para a avaliação do prédio será utilizado o índice CUB (custo unitário básico) disponível para consulta na página do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP: <https://sindusconsp.com.br/cub/>.

CUB SINDUSCON-SP

Tipo		R-1 – Unifamiliar
Padrão		normal
Data de referência	setembro	2024
Custo Unitário Básico		*R$2.426,96*
Área construída (em metros quadrados)		*277,05*
Avaliação da construção sem a aplicação do índice de depreciação		R$672.389,26

DEPRECIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Abaixo calcula-se o fator de depreciação direto específico a ser aplicado apenas sobre o **valor depreciável** das edificações. O conceito de valor depreciável encontra-se no item 3.1.49 da ABNT NBR 14.653-1:2019 e consiste na diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual.
Será excluído da base de cálculo da depreciação o valor correspondente ao resíduo, ou seja, a parcela não depreciável.
O fator de depreciação será calculado levando-se em consideração a vida útil da edificação, sua idade e seu estado de conservação.
O estado geral de conservação do imóvel será um daqueles que constam na tabela Heidecke em anexo.
A depreciação sofrida no período será calculada com o uso da seguinte fórmula:

$C_{RH} = \alpha + (1- \alpha) * c_H$

Onde:

$\alpha = 1/2 * (t/T + t^2/T^2)$
$t =$ *idade da obra*
$T =$ *vida útil do imóvel (valor referencial)*
$c_H =$ *coeficiente de Heidecke de acordo com o estado de conservação*

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

De acordo com as informações contidas na matrícula do imóvel, conclui-se que a edificação tem aproximadamente 29 (vinte e nove) anos. Assim, ao inserir os valores na fórmula acima, que integra os métodos Ross e Heidecke, temos:

Vida útil (referencial) da obra em	anos	*Variável T*	*70*
Idade aparente da obra em	anos	*Variável t*	*29*

Idade do imóvel em percentual de sua vida útil (duração)	41,43%
Classificação do estado de conservação: regular — *Referência:*	*C*
Coeficiente Heidecke para cálculo da depreciação em função do estado de conservação	*-2,52%*
Cálculo da variável *α*	*0,2930*

E, por fim:

Coeficiente de depreciação calculado pelo método Ross-Heidecke (C_{RH}):	*-31,08%*
Fator direto de depreciação calculado pelo método Ross-Heidecke ($1 - C_{RH}$) :	*0,6892*

Deve ser esclarecido que a vida útil de um bem equivale ao seu prazo de utilização funcional (item 3.1.58 da ABNT NBR 14653-1:2019. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais).

A **depreciação física corresponde à perda de valor** em função do desgaste das partes constitutivas das benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação (item 3.12 da ABNT NBR 14653-2. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos).

Por decrepitude, entende-se o desgaste das partes constitutivas de um bem, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção (item 3.1.14.1 da ABNT NBR 14653-1:2019. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais).

Por deterioração entende-se o desgaste dos componentes do bem em razão de uso ou manutenção inadequados (item 3.1.14.2 da mesma NBR).

Por mutilação entende-se a retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes (item 3.1.14.3 da mesma NBR).

A depreciação também pode ocorrer por conta do obsoletismo, que é a superação tecnológica ou funcional do bem (item 3.1.14.4 da mesma NBR).

CÁLCULO DA PARCELA NÃO DEPRECIÁVEL (RESÍDUO)

O valor residual, componente previsto no item 3.1.54 da ABNT NBR 14.653-1:2019, corresponde à parcela que não será atingida pela depreciação, ou seja, é o valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo. Esse valor será calculado com base em percentual fixado na tabela de vida referencial e valor residualanexada a este laudo, considerando-se a classe e o tipo do imóvel avaliando.

Avaliação da construção sem a aplicação da depreciação	*R$*672.389,26
Parcela não depreciável observando-se um resíduo de 20%	*R$134.477,85*
Parcela depreciável sobre a qual será aplicado o fator direto de depreciação	*R$537.911,41*

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO APLICADA SOBRE A PARCELA DEPRECIÁVEL

(a) Parcela depreciável	*R$537.911,41*
Depreciação total apurada (perda de valor)	*-31,08%*
(b) Perda de valor decorrente da depreciação	*-R$167.182,86*
Fator direto de depreciação a ser aplicado sobre a parcela depreciável	*0,6892*
(a – b) Valor da parcela depreciável após a aplicação do coeficiente de depreciação	*R$370.728,55*

SOMA DO VALOR DA PARCELA NÃO DEPRECIÁVEL AO VALOR DA PARCELA DEPRECIADA

Valor da parcela depreciável após a aplicação do coeficiente de depreciação		*R$370.728,55*
Parcela não depreciável observando-se um resíduo de	20%	*R$134.477,85*
Soma da parcela não depreciável à parcela depreciável		*R$505.206,40*

SOMA DO VALOR DO TERRENO AO VALOR DAS BENFEITORIAS

Valor do terreno	*R$130.683,96*
Valor da edificação	*R$505.206,40*
Soma do valor do terreno ao valor da edificação	***R$635.890,36***

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

AVALIAÇÃO

Portanto, o imóvel penhorado fica avaliado em **R$635.890,36**

CLAUDEMIR GÉLLIO
Oficial de Justiça Avaliador Federal

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

TERRENO – INFORMAÇÕES

INFORMAÇÕES

Características do logradouro	Sim	Não
Água	x	
Esgoto sanitário	x	
Luz	x	
Iluminação pública	x	
Telefone	x	
Gás		x
Drenagem	x	
Pavimentação	x	

Características do terreno					
Formato	irregular				
Dimensões					
Testada	x	m	Área	357,06	m²
Profundidade	x	m			
Transporte coletivo					
Difícil		Próximo	x	Direto	
Fator de superfície e solo					
Seco	x	Brejoso		Alagadiço	
Fator de topografia e relevo					
Em nível	x	Em declive			
Em aclive		Até 5%			
Suave		De 5% até 10%			
Acentuado		Maior que 10%			

Fonte:
MARTINS, Fernando Guilherme. Planta genérica de valores de terreno. In: Engenharia de avaliações. São Paulo: Pini, 1974, p. 35.

CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Ref.	Estado da edificação	Coeficiente	Características
A	**Novo**	**0%**	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	**Entre novo e regular**	**-0,032%**	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve depintura para recompor a sua aparência
C	**Regular**	**-2,52%**	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa se recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	**Entre regular e reparos simples**	**-8,09%**	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa se recuperado com reparo de fissurase trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	**Reparos simples**	**-18,1%**	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventual, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	**Entre reparos simples e importantes**	**-33,2%**	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural; as instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição de revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

G	**Reparos importantes**	**-52,6%**	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes da maioria dos cômodos se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	**Entre reparos importantes e sem valor**	**-75,2%**	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	**Sem valor**	**-100%**	Edificação em estado de ruína

Fonte:

FIKER, José. Avaliação de imóveis urbanos. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 1993, p. 82.

_____, José. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos. 4 ed. São Paulo: Pini, 2005, p. 86

MOREIRA, Alberto Lélio. Princípios de engenharia de avaliações 5. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2001, p. 232.

Observação: Para o último estado de conservação (edificação em estado de ruína), a depreciação será total,independentemente do tempo de vida útil do imóvel, pois nesse caso a edificação individualmente considerada já não possui valor algum e a avaliação será feita sobre eventual valor dos escombros, se houver.

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

TABELA DE VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VALOR REFERENCIAL – T – (anos)	VALOR RESIDUAL – R
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0%
		SIMPLES	10	0%
	CASA	RUSTICO	60	20%
		PROLETARIO	60	20%
		ECONOMICO	70	20%
		SIMPLES	70	20%
		MEDIO	70	20%
		SUPERIOR	70	20%
		FINO	60	20%
		LUXO	60	20%
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20%
		SIMPLES	60	20%
		MEDIO	60	20%
		SUPERIOR	60	20%
		FINO	50	20%
		LUXO	50	20%
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20%
		SIMPLES	70	20%
		MEDIO	60	20%
		SUPERIOR	60	20%
		FINO	50	20%
		LUXO	50	20%
	GALPÕES	RUSTICO	60	20%
		SIMPLES	60	20%
		MEDIO	80	20%
		SUPERIOR	80	20%
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10%
		SIMPLES	20	10%
		SUPERIOR	30	10%

FIKER, José. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos. 4. ed. São Paulo: Pini, 2016, p. 84.
NASSER JUNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. 2. ed. rev. e atualizada. São Paulo: LEUD, 2013, p. 107.

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO DA BENFEITORIA PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	Cálculo do coeficiente de depreciação (perda de valor) que a edificação sofreu							
	Coeficientes de depreciação de Heidecke							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	-0,032%	-2,52%	-8,09%	-18,1%	-33,2%	-52,6%	-75,2%
	Depreciação apurada							
0	0,000%	-0,032%	-2,520%	-8,090%	-18,100%	-33,200%	-52,600%	-75,200%
2	-1,020%	-1,052%	-3,514%	-9,027%	-18,935%	-33,881%	-53,083%	-75,453%
4	-2,080%	-2,111%	-4,548%	-10,002%	-19,804%	-34,589%	-53,586%	-75,716%
6	-3,180%	-3,211%	-5,620%	-11,013%	-20,704%	-35,324%	-54,107%	-75,989%
8	-4,320%	-4,351%	-6,731%	-12,061%	-21,638%	-36,086%	-54,648%	-76,271%
10	-5,500%	-5,530%	-7,881%	-13,145%	-22,605%	-36,874%	-55,207%	-76,564%
12	-6,720%	-6,750%	-9,071%	-14,266%	-23,604%	-37,689%	-55,785%	-76,867%
14	-7,980%	-8,009%	-10,299%	-15,424%	-24,636%	-38,531%	-56,383%	-77,179%
16	-9,280%	-9,309%	-11,566%	-16,619%	-25,700%	-39,399%	-56,999%	-77,501%
18	-10,620%	-10,649%	-12,872%	-17,851%	-26,798%	-40,294%	-57,634%	-77,834%
20	-12,000%	-12,028%	-14,218%	-19,119%	-27,928%	-41,216%	-58,288%	-78,176%
22	-13,420%	-13,448%	-15,602%	-20,424%	-29,091%	-42,165%	-58,961%	-78,528%
24	-14,880%	-14,907%	-17,025%	-21,766%	-30,287%	-43,140%	-59,653%	-78,890%
26	-16,380%	-16,407%	-18,487%	-23,145%	-31,515%	-44,142%	-60,364%	-79,262%
28	-17,920%	-17,946%	-19,988%	-24,560%	-32,776%	-45,171%	-61,094%	-79,644%
30	-19,500%	-19,526%	-21,529%	-26,012%	-34,071%	-46,226%	-61,843%	-80,036%
32	-21,120%	-21,145%	-23,108%	-27,501%	-35,397%	-47,308%	-62,611%	-80,438%
34	-22,780%	-22,805%	-24,726%	-29,027%	-36,757%	-48,417%	-63,398%	-80,849%
36	-24,480%	-24,504%	-26,383%	-30,590%	-38,149%	-49,553%	-64,204%	-81,271%
38	-26,220%	-26,244%	-28,079%	-32,189%	-39,574%	-50,715%	-65,028%	-81,703%
40	-28,000%	-28,023%	-29,814%	-33,825%	-41,032%	-51,904%	-65,872%	-82,144%
42	-29,820%	-29,842%	-31,589%	-35,498%	-42,523%	-53,120%	-66,735%	-82,595%
44	-31,680%	-31,702%	-33,402%	-37,207%	-44,046%	-54,362%	-67,616%	-83,057%
46	-33,580%	-33,601%	-35,254%	-38,953%	-45,602%	-55,631%	-68,517%	-83,528%
48	-35,520%	-35,541%	-37,145%	-40,736%	-47,191%	-56,927%	-69,436%	-84,009%
50	-37,500%	-37,520%	-39,075%	-42,556%	-48,813%	-58,250%	-70,375%	-84,500%
52	-39,520%	-39,539%	-41,044%	-44,413%	-50,467%	-59,599%	-71,332%	-85,001%
54	-41,580%	-41,599%	-43,052%	-46,306%	-52,154%	-60,975%	-72,309%	-85,512%
56	-43,680%	-43,698%	-45,099%	-48,236%	-53,874%	-62,378%	-73,304%	-86,033%
58	-45,820%	-45,837%	-47,185%	-50,203%	-55,627%	-63,808%	-74,319%	-86,563%
60	-48,000%	-48,017%	-49,310%	-52,207%	-57,412%	-65,264%	-75,352%	-87,104%
62	-50,220%	-50,236%	-51,474%	-54,247%	-59,230%	-66,747%	-76,404%	-87,655%
64	-52,480%	-52,495%	-53,678%	-56,324%	-61,081%	-68,257%	-77,476%	-88,215%
66	-54,780%	-54,794%	-55,920%	-58,438%	-62,965%	-69,793%	-78,566%	-88,785%
68	-57,120%	-57,134%	-58,201%	-60,589%	-64,881%	-71,356%	-79,675%	-89,366%
70	-59,500%	-59,513%	-60,521%	-62,776%	-66,831%	-72,946%	-80,803%	-89,956%
72	-61,920%	-61,932%	-62,880%	-65,001%	-68,812%	-74,563%	-81,950%	-90,556%
74	-64,380%	-64,391%	-65,278%	-67,262%	-70,827%	-76,206%	-83,116%	-91,166%
76	-66,880%	-66,891%	-67,715%	-69,559%	-72,875%	-77,876%	-84,301%	-91,786%
78	-69,420%	-69,430%	-70,191%	-71,894%	-74,955%	-79,573%	-85,505%	-92,416%
80	-72,000%	-72,009%	-72,706%	-74,265%	-77,068%	-81,296%	-86,728%	-93,056%
82	-74,620%	-74,628%	-75,260%	-76,673%	-79,214%	-83,046%	-87,970%	-93,706%
84	-77,280%	-77,287%	-77,853%	-79,118%	-81,392%	-84,823%	-89,231%	-94,365%
86	-79,980%	-79,986%	-80,485%	-81,600%	-83,604%	-86,627%	-90,511%	-95,035%
88	-82,720%	-82,726%	-83,155%	-84,118%	-85,848%	-88,457%	-91,809%	-95,715%
90	-85,500%	-85,505%	-85,865%	-86,673%	-88,125%	-90,314%	-93,127%	-96,404%
92	-88,320%	-88,324%	-88,614%	-89,265%	-90,434%	-92,198%	-94,464%	-97,103%
94	-91,180%	-91,183%	-91,402%	-91,894%	-92,776%	-94,108%	-95,819%	-97,813%
96	-94,080%	-94,082%	-94,229%	-94,559%	-95,152%	-96,045%	-97,194%	-98,532%
98	-97,020%	-97,021%	-97,095%	-97,261%	-97,559%	-98,009%	-98,587%	-99,261%

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

100	-100,000%	-100,000%	-100,000%	-100,000%	-100,000%	-100,000%	-100,000%	-100,000%

Fonte:
NASSER JUNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. 2. ed. rev. e atualizada. São Paulo: LEUD, 2013, p. 107.
Esses coeficientes de depreciação (C_{RH}) são calculados com o uso da seguinte fórmula:

$C_{RH} = \alpha + (1- \alpha) * C_H$ Onde: $\alpha = 1/2 * (t/T + t^2/T^2)$

$t =$ *idade da obra (em anos)*
$T =$ *expectativa de vida útil do imóvel (valor referencial)*
$C_H =$ *coeficiente de Heidecke (estado de conservação)*

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15

REFERÊNCIAS

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 4. ed. rev. ampl. São Paulo: Pini, 2008.
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-1:2019. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.
_____. NBR 14.653-2. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.
_____. NBR 14.653-4. Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos. Rio de Janeiro, 2003.
BARBOSA FILHO, Domingos de Saboya. Avaliações de glebas sob influência de áreas urbanizáveis. In: I CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. Anais … São Paulo: Pini, 1978.
FIKER, José. Avaliação de imóveis urbanos. 4. ed. São Paulo: Pini, 1993.
_____. Avaliação de terrenos e imóveis urbanos. São Paulo: Pini, 1985
_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos. 4 ed. São Paulo: Pini, 2016.
FREITAS, Marcelo Araújo; BATISTA JÚNIOR, José Carlos. Oficial de Justiça: elementos para capacitação profissional. 3. ed. rev. Ampl. São Paulo: Triunfal Gráfica e Editora, 2018.
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. Norma para avaliação de imóveis urbanos. IBAPE/SP: 2011. São Paulo, 2011.
_____. Procedimentos para aplicação de fatores. OLIVEIRA, Ana Maria de Biazzi Dias (Coord.). Disponível em: <http://www.ibape-sp.org.br>. Acesso em: 12 jul. 2017
JESUS-SILVA, Luís Cláudio; HENDAWY, Asmaa Abduallah. Oficial de Justiça: competências, atribuições e responsabilidades. Teoria e prática à luz do Novo CPC. Curitiba: Juruá Editora, 2018.
MARTINS, Fábio Guilherme Neuber; MARTINS, Fernando Guilherme. Avaliação de glebas urbanizáveis. In: Engenharia de avaliações. v. 1. 2. ed. São Paulo: Pini, 2014, p. 341.
MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir. 10 ed. atualizada por DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Libório; WAGNER JR., Luiz Guilherme da Costa e NOVIS, Mariana. São Paulo: Malheiros Editores, 2011.
MENDONÇA, Frederico. Avaliação de imóveis. Teoria e prática. Coleção Gestão Imobiliária. v. 1. 4. ed. Recife: Ed. do Autor, 2015.
MOREIRA, Alberto Lélio. Princípios de engenharia de avaliações. 5. ed. rev. ampl. São Paulo: Pini, 2001
NASSER JÚNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. [recurso eletrônico] 2. ed. rev. e atualizada. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2013.

Material de apoio utilizado na avaliação do bem: página Oficial de Justiça Avaliador, endereço eletrônico: <oficialavaliador.com.br>, idealizador do projeto e autor do material disponibilizado na página, Samuel Jesus de Oliveira, Oficial de Justiça Avaliador Federal, lotado no Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região.

Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 02/10/2024 18:46:13 - 5cb7a15
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/24100218440864900000241433921?instancia=1
Número do processo: 0010418-19.2016.5.15.0058
Número do documento: 24100218440864900000241433921